ДОГОВОР № 38
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Киров «09»апреля 2019 г.

ООО «БЛАГО», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания»**, в лице директора Вахрушевой Натальи Васильевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и собственники согласно приложению № 5, именуемые в дальнейшем «**Собственник»**, действующие от своего имени и в своих интересах, с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» (в редакции Постановлений Правительства Российской Федерации № 649 от 09.07.2016 и № 232 от 27.02.2017 и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормами и правовыми актами органов местного самоуправления и решения общего собрания собственников помещений (протокол от 08.04.2019).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД).

1.3. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предусмотренных и возложенных Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуются в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания законного Собственника, оказание Управляющей компанией, за плату, услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего домового имущества МКД предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в таком доме и пользующимся на законном основании помещением в этом доме лицам, а также осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления МКД, находящегося по адресу: **г. Киров, ул. Мира, д. 38**.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД указывается в Приложении № 2.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень работ, входящих в плату за аварийное обслуживание указывается в Приложении № 3.

2.5. Состав общего домового имущества МКД и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в приложениях к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим домовым имуществом в МКД и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварочным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему домовому имуществу МКД;

2.6. Управляющая компания гарантирует качество и сроки технического обслуживания общего домового имущества в соответствии с действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением № 170 от 27.09.2003 Госстроя Российской Федерации.

2.7. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляются Собственнику, определяются степенью благоустройства МКД.

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Управляющая компания» обязуется:

3.1.1. Осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, надлежащее содержание и аварийное обслуживание общего домового имущества МКД с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в **Приложении № 2.**

3.1.2. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственников помещений, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

3.1.3. Своевременно обеспечивать в срок с 18 по 22 число текущего месяца снятие, учет, хранение и представление ресурсоснабжающим организациям в срок до 25 числа текущего месяца показаний коллективных (общих домовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.4. Принимать заявки на ликвидацию аварий и аварийных ситуаций, включая выходные и праздничные дни по телефонам: **67-39-44** (в рабочие дни пн.-чт. с 8.00 до 17.00 ч. пт. с 8.00 до 16-00) и **64-68-58** (в рабочие дни пн.-чт. с 17.00 до 8.00 ч., пт. с 16.00 до 8-00 ч., а также круглосуточно в выходные и праздничные дни).

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение срока, установленного законодательством, со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника помещения. Своевременно, не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять ему к оплате единый платежный документ (счет-квитанцию) по содержанию и ремонту общего домового имущества в МКД через почтовый ящик.

3.1.7. Осуществлять работу по взысканию задолженности, за оказываемые по настоящему договору услуги, с Собственника помещения в МКД.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику помещения в МКД (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника.

3.1.9. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.10. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Коммунальные услуги должны отвечать параметрами качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и СанПин.

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Предоставлять основные услуги по управлению МКД:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего домового имущества;

б) начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт общего домового имущества МКД с последующей оплатой поставщикам услуг;

в) ведение комиссионных обследований помещений по необходимости;

г) планирование работ по текущему ремонту общего домового имущества МКД с учетом технического состояния и фактического объема финансирования Собственником помещения.

д) ведение и хранение технической документации на МКД.

е) прием и рассмотрение индивидуальных обращений от Собственника помещения;

ж) взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственнику помещения, возникших в результате неуплаты платежей и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

з) предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, в том числе посредством размещения информации на досках объявлений;

и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово - лицевого счета;

к) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

л) организация системного контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставления коммунальных услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке;

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию в зависимости от фактического технического состояние общего домового имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

Производить текущий ремонт общего имущества по согласованию с председателем совета МКД.

3.2.2. Ежегодно готовить предложения по изменению на следующий год размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании собственника помещения.

3.2.3. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.4. В случае невнесения Собственником платы в течение 3 (трех) месяцев произвести отключение квартиры от подачи горячего водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством, до полного погашения задолженности.

3.2.5. Вести расчеты с Собственником помещения за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предъявлять им платежный документ для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет и кассу.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.7. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.8. При выявлении скрытого существенного дефекта МКД, не отраженного в акте технического состояния дома, предоставить Собственнику на утверждение различные варианты решения этой проблемы – требование к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

3.2.9. Предоставлять интересы Собственника в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом МКД.

3.2.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, а также снятия показаний индивидуальных приборов учета и проверки их состояния в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

При не предоставлении либо несвоевременном предоставлении фактических показаний индивидуальных приборов учета расчет за потребленные ресурсы, Управляющая компания имеет право производить в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.11. Не выполнять решения общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.12. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений Управляющая компания имеет право использовать общее домовое имущество для размещения досок объявлений.

3.1.13. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим договором.

3.3. «Собственник» обязуется:

3.3.1. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников помещений в МКД.

Утвердить на общем собрании собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а так же размер их финансирования. Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.

3.3.2. В срок до 23 числа текущего месяца самостоятельно снимать и передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения путем указания объема потребленного ресурса в специальной графе счета - квитанции либо по телефону.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утвержденные Правительством Российской Федерации, перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально оборудованные контейнеры. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять через Управляющую компанию за счет средств Собственника.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающие качество оказания услуги другим пользователям.

3.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения предоставлять Управляющей компании разрешения на проведения работ в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

3.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение и инженерному оборудованию в помещении, представителей Управляющей компании или уполномоченных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность.

3.3.10. Соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений в МКД. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.11.Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника (пользователя) указанного помещения с предоставлением соответствующих документов.

3.3.12. Своевременно сообщать представителю Управляющей компании о замеченных неисправностях в работе инженерного оборудования, находящегося в местах общего пользования и в квартирах.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не находится в техническом подвале, техническом этаже и на крыше МКД без письменного разрешения Управляющей компании либо без представителя Управляющей компании (аварийной службы), кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устанавливать кладовки в техническом подвале и техническом этаже МКД, и иных не предназначенных для этого местах;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого помещения (изменение его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно- технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- изменение архитектурно-планировочных решений фасада МКД, пристройки к МКД.

г) не производить без письменного согласования с Управляющей компанией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше

параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, использованного для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

е) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

ж) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загрязнять и не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, аварийные выходы и помещения общего имущества;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

к) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

3.4. «Собственник» имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного, на территории г. Кирова норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников.

3.4.4. Определить в соответствии с законодательством членов совета МКД и председателя совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также для рассмотрения письменного отчета о выполнении обязанностей Управляющей компанией по настоящему договору.

4. Стоимость работ и порядок расчетов.

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД устанавливается решением общего собрания собственников согласно калькуляции указанной в приложении № 4 к настоящему договору.

4.1.1. С начала каждого последующего года, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД может быть изменен по решению общего собрания собственников, для установления размера, обеспечивающего содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определяется соразмерно доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством. Размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных актов, которыми они установлены, опубликованы на сайте Управляющей компании и размещены на досках объявлений.

4.4. Порядок определения объема предоставленных (потребленных) коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. В целях учета потребленных коммунальных услуг Собственник вправе использовать коллективные (общие домовые), индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

Собственник обязан обеспечивать проведение поверок коллективных и индивидуальных проборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. О планируемой дате снятия индивидуальных приборов учета для осуществления поверки и дате установления по итогам проведения поверки Собственник обязан предварительно проинформировать Управляющую компанию.

4.6. Собственник производит оплату по настоящему договору по счет - квитанции в срок до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, в кассу или на расчетный счет Управляющей компании, указанный в едином платежном документе, которая включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в размере платы (калькуляции) указанной в приложении № 4 к настоящему договору;

- плату за коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов.

Плата по настоящему договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику путем разноски до почтовых ящиков, находящихся в МКД, Управляющей компанией не позднее 25 числа следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

Если платежный документ не получен Собственником в установленный настоящим договором срок, то Собственник обязан в течение 5 дней письменно обратиться в Управляющую компанию за повторным его получением. В случае если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), и оплачивают их дополнительно.

4.8. Изменение размера платы в части коммунальных услуг производится «Управляющей компанией» в одностороннем порядке при изменении стоимости данных услуг в установленном порядке согласно действующему законодательству.

4.9. Граждане, имеющие льготы должны представить «Управляющей компании» документы, подтверждающие право на льготу, удостоверенные органами социальной защиты.

4.10. Не использование Собственником и иными лицами принадлежащих им помещений не является основанием не внесения платы за помещение и коммунальные услуги. Перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг при временном отсутствии граждан производиться по письменному заявлению Собственника в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, а также установленных законом норм и правил, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности, если Собственник помещения своевременно не сообщит о произошедшей аварии и не обеспечит доступ в помещение для устранения аварии.

5.3. Управляющая компания не несет ответственность за аварийные ситуации, возникшие не по его вине (выход из строя питающих, не магистральных кабелей, разрывы и повреждения трубопроводов городских коммуникаций, аварии, возникшие в результате скрытых дефектов выполненных работ строителями, субподрядными организациями, использование при строительстве некачественных материалов или оборудования, неправильное их применение, при стихийных бедствиях и форс-мажорных обстоятельствах, и вине третьих лиц), а также аварийные ситуации, которые нельзя было заранее предусмотреть и предотвратить работами, входящими в перечень услуг технического обслуживания.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за возникшие аварийные ситуации, протечки и т.п., если они были выявлены, но не могли быть устранены в связи с отсутствием финансирования ремонтных мероприятий со стороны собственников помещений.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение сроков внесения платы по настоящему договору (п. 4.2 настоящего договора) и уплачивает Управляющей компании пени в размере и порядке установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть, расторгнут досрочно сторонами в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения за 3 (три) месяца до даты расторжения с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

6.4. Если Общим собранием Собственников помещений МКД работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 3 (три) месяца для улучшения работы.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с «01» мая 2019 г. и действует до «31» декабря 2019 г. Договор считается пролонгированным на следующий календарный год, если за месяц до окончания срока не последует заявления одной из сторон об отказе от настоящего договора или его пересмотре.

9.2. Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.

9.3. В случае расторжения договора по обоюдному согласию стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, другой – у Собственника.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. С информацией подлежащей раскрытию Управляющей компанией в соответствии со стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, Собственник могут ознакомиться на сайте Управляющей компании.

10.5. Неотъемлемой частью договора являются приложения № 1, № 2, № 3, № 4 и № 5.

«**Управляющая компания**» **ООО «БЛАГО»** 610002, г. Киров, ул. Орловская, 52 ИНН 4345484818, КПП 434501001 р/с 407 028 106 0000 910 2731 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров, БИК 043304711 кор/счет 30101810100000000711 Директор _____ Н. В. Вахрушева «___» _____ 2019 года м.п.	**«Собственник»** Подписи указаны в приложении № 5

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения
№ 38 от 09.04.2019

Состав имущества,
находящегося по адресу: г. Киров, ул. Мира, д. 38

1. Фундамент, подвальное помещение, отмостка и цоколь.
2. Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства.
3. Места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, межэтажные лестничные площадки, крыльца и т.д..
4. Тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения.
5. Разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система канализации.
6. Вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования.
7. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления.
8. Кровля.
9. Система вентиляции.

№ п/п	Наименование	кв.м.
1	**Площадь всех жилых и нежилых помещений**	**3536, 48**
2.	**Площадь МОП**	
3.	**Площадь занимаемого МКД земельного участка (придомовая территория) при наличии информации**	

«Управляющая компания»
ООО «БЛАГО»

Директор _____/Н.В. Вахрушева/

М.П.

«Собственник»
Подписи согласно приложению № 5

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения № 38 от 09.04. 2019.

Перечень работ, входящих в техническое обслуживание помещения и содержание общего имущества

Отопление	• Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в МКД; • Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; • Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; • Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; • Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); • Удаление воздуха из системы отопления; • Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно – коррозионных отложений.
Водопровод и канализация	• Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). • Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.); • Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в МКД; • Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
Электроснабжение	• Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; • Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов внутридомовых сетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка элктрооборудования.
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций	• Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • Проверка состояния помещений повалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их

	вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; • Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них; • Выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; • Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания; • В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по его инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение; • Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; • Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции; • При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ. • Проверка кровли на отсутствие протечек; • Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; • Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений; • Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • При выявлении нарушений, приводящих в протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ; • Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию, - устранение выявленных нарушений; • При выявлении повреждений и нарушений полов – разработка восстановительных работ (при необходимости), проведение

	восстановительных работ; • Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Прочие работы	• Зимняя очистка проездов и придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.; • Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); • Очистка придомовой территории; • Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов их промывка в летний период; • Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка в летний период; • Подметание и уборка придомовой территории; • Уборка и выкашивание газонов; • Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнение заявок населения по устранению дефектов внутридомовых инженерных сетей в течении 24 часов. - организация проверки состояния системы внутридомового общего домового газового оборудования и ее отдельных элементов, технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений и выявления нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь – скопление газа в помещениях и их устранения, силами специализированной организации на основании соответствующего договора.
Дополнительные работы выполняемые по заявкам Собственника	• Дезинфекция подвалов – 1 раз в год. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД; • Чистка подвалов и кровли от мусора – 1 раз в год; • Механизированная уборка проезжей части придомовой территории; • Поверка общих домовых приборов учета ресурсов согласно техническим условиям и правил; • Проверка системы внутридомовой вентиляции.

«Управляющая компания»
ООО «БЛАГО»

Директор _____/Н.В. Вахрушева/

М.П.

«Собственник»
Подписи согласно приложению № 5

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения
№ 38 от «09» апреля 2019 г.

Перечень работ, входящих в плату за аварийное обслуживание

Отопление	• устранение аварий на трубопроводах и отопительных приборах внутри здания и восстановление теплоснабжения (за исключением замены и ремонта приборов отопления); • регулировка системы отопления в случае отсутствия достаточной циркуляции теплоносителя после устранения аварии; • замена отдельных участков трубопроводов длиной до 2 п.м., если это необходимо для восстановления теплоснабжения квартир, замена вышедшей запорной арматуры (вентиль, пробковый кран); • удаление воздуха из системы отопления после устранения аварии (без замены труб в перекрытиях).
Водопровод и канализация	• устранение аварий на трубопроводах, водоразборной и запорной арматуре с последующим восстановлением водоснабжения; • отключение аварийных участков водопровода при отсутствии доступа к месту аварий; • замена отдельных участков трубопроводов длиной до 2 п.м., если это необходимо для восстановления водоснабжения, замена вышедшей запорной арматуры при проведении работ(без замены труб в перекрытиях); • прочистка канализационных сетей общего пользования; • прочистка внутренней ливневой канализации;
электроснабжение	• замена отдельных участков электропроводки в расчете одножильного провода (до 10м) для восстановления электроснабжения; • включение автоматов защиты, замена выгоревших предохранителей, выполнение мелкого ремонта отдельных частей вводных и распределительных устройств, переключение на резервное электропитание по согласованию с МУП «Горэлектросеть»; • передача информации диспетчеру МУП «Горэлектросеть» об отсутствии напряжения на питающих кабелях и проведение необходимых согласований для ликвидации аварий.

«Управляющая компания»
ООО «БЛАГО»

Директор _____/Н. В. Вахрушева/

М.П.

«Собственник»
Подписи согласно приложению № 5

Приложение № 4 к договору
управления МКД с
собственником помещений
№ 38 от «09» 04 2019 г.

Калькуляция стоимости содержания (работ и услуг) МКД по адресу:
г. Киров, ул. Мира, 38

1. Содержание общего имущества:
1.1. Персонал технического обслуживания и содержания:
- мастер
- электрик
- сантехник
- плотник
- подсобный работник
- дворник
- уборщики мест общего пользования

ИТОГО – 6, 02 руб.

1.2. Персонал управления
- директор
- главный бухгалтер
- бухгалтер по расчетам
- паспортист
- юрист

ИТОГО – 2, 09 руб.

2. Районный коэффициент 15% - 0, 74 руб.

3. Налоги - 1, 19 руб.

4. Накладные расходы:
(инструмент, оборудование, расходные материалы
транспортные расходы и др.) - 0, 51 руб.

5. Аварийная диспетчерская служба - 0, 45 руб.

6. Аренда контейнера и содержание контейнерной площадки – 0, 20 руб.

7. Текущий ремонт – 6, 50 руб.

ИТОГО ТАРИФ: - 17, 70 руб.

«Управляющая компания»
ООО «БЛАГО»
Директор_____ Н.В. Вахрушева

«Собственник »
Подписи согласно приложению № 5